

ТСЖ «Гармония»

Океанский проспект дом 54, г.Владивосток,
690106, телефон:8(4232) 44 79 47 , e-mail:Garmoniya-54@mail.ru
ИНН: 2540107351, website:www.garmoniya-54.ru

*Не согласен - критикуй, критикуешь - предлагай, предлагаешь - делай,
делаешь –отвечай!»*

*Отчёт Правления ТСЖ «Гармония» о работе
за период 01.12.2019 г. – 01.11.2024 г.*

Наш общий интерес — это консолидация здравомыслящих собственников нашего дома, отстаивание общих интересов, уважительное отношение к решениям общих собраний собственников и их выполнение. Невосприятие собственниками всяких сомнительных интрижек и сомнительных действий со стороны отдельных собственников, целью которых полное отрицание всего, что делается в наших общих интересах.

1)Настоящее правление приступило к работе в ноябре 2019 года, однако часть состава правления работает в нём с 2010 года. Поскольку за период 2010-2024 гг. в нашем доме поменялось около 17% собственников, то нелишним будет кратко напомнить о наследстве, оставленном настоящему правлению, и что было сделано (основное) за эти годы, какие недостатки, браки, недоделки, были устранены.

НЕДОДЕЛКИ СО СТОРОНЫ ЗАСТРОЙЩИКА, ПРИНЯТЫЕ ТСЖ НА МОМЕНТ СДАЧИ ДОМА, УСТРАНЕНИЕ КОТОРЫХ ШЛО С 2010 г. ПО НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ, И ПОКА ЕЩЕ НЕ ЗАВЕРШЕНО:

- Полное отсутствие гидроизоляции на полу технического этажа № 16
- Полное отсутствие гидроизоляции на полу технического помещения № 1 второго цокольного этажа
- Неправильный монтаж входных группы подъездов, что привело их к частичному разрушению
- Примитивная детская площадка
- Неработающая система пожароповещения и отсутствие аварийного освещения
- Неправильное расположение задвижек, что приводило к дополнительному износу и ложному срабатыванию на всех пожарных трубопроводах 3х подъездов
- Тонкие стены 16-го технического этажа (50 см) и некачественная кладка, что приводило к сквозному промерзанию стен
- Надломленный выпуск канализации 1-4 стояков со сдачи дома, ввиду чего постоянно происходило засорение и выход канализационных стоков в помещении № 5 (узел водоснабжения)
- Зауженная часть придомовой территории со стороны жилых подъездов (нарушение противопожарных требований) и необоснованно увеличенный пешеходный участок около детской площадки
- Декоративная укладка на ограждения переходных лоджий брусчатки, что привело к её отслоению и риску падения

- Лифтовые кабины подъездов были установлены с искривлением, что приводило к болтанию и вибрации кабин во время движения
- Некачественная кладка архитектурных изысков на кровле

- Все лифтовые кабины с момента сдачи дома, имели вид «вторички» в полном объёме, от пола до потолка и светильников
- Канализационная вентиляция на 16-м техническом этаже сделана неправильно, что приводит к крайне неэффективной её работе в большей части помещений дома
- Недостаточный уклон кровли
- Неправильно сделанные водосборные воронки, вокруг которых был бортик высотой до 5 см, что приводило к скапливанию воды вокруг воронки
- Полное отсутствие отливов на парапетах и архитектурных формах на кровле

По кровле и фасаду

Все парапеты на кровле были полностью раскрыты, без металлических отливов, покрыты только цементным раствором, без дополнительной гидроизоляции



ООО «БЕЛЬВЕДЕР»
тел (423) 200-6706, 278-2008;
e-mail: belveder.vl@gmail.com
СРО №П-175-2543034888-01

Договор № 60-16/ТО от 26.09.2016 г.

2

Б.4 Результаты обследования

Кровля на здании выполнена плоской (см. фото 4). Уклон кровли выполнен в сторону водосборных воронок, уклон составляет 1%. По периметру кровли выполнен прерывистый парапет с архитектурными элементами, в промежутках между парапетами смонтированы металлические поручни; высота парапета переменная: 1090-1550 мм от уровня кровли. Гидроизоляционный слой выполнен из двух слоев рубероида. На кровле имеются выходы вентканалов (см. фото 4), канализационных стояков (см. фото 5) и мусоропроводов (см. фото 6). В 2016 году был проведён ремонт кровельного покрытия.

Согласно СНиП 32-03-2001 «Кровля. Нормы и правила» для **плоской кровли должен быть** предусмотрен **уклон** не менее 1° или 1,5%. Он подходит для **кровель** с любым покрытием. Этот **уклон** обеспечивает минимальный отток воды, однако, в реальных условиях он может **быть** недостаточным, так как на **кровле** могут образовываться заторы воды, да и точно выполнить такой небольшой **уклон** может **быть** весьма проблематично.

Вывод, уклон на кровле должен был быть согласно СнИПов 1,5%, а на нашей кровле по факту сделан 1%, т.е. на 30% меньше, чем требуется.

Отсюда и проблема-мягкое покрытие кровли быстро приходит в негодность, ввиду процессов заморозки/разморозки воды, которая не стекает сразу, ввиду недостаточного уклона, что приводит к разрывам мягкой кровли и далее к последствиям протечек, ремонта и т.д.

Что было сделано

- В 2010 г придомовая территория была оформлена в общедомовую собственность, тем самым предотвращена попытка и возможность передачи выделенной для дома территории третьим лицам.

По решению ОСС выполнены работы за период до 2024:

- Капитальный ремонт кровли (за счёт ФКР)
- Утепление внешней стены тех. этажа 16 по всему периметру и переустройство скатов на кровле западной стороны (за счёт ФКР)
- Замена и ввод противопожарной системы в доме. Монтаж аварийного освещения в доме (за счёт ФКР)
- Монтаж сливных труб для кондиционеров (50% за счёт ФКР, 50% за счёт целевого сбора с собственников)
- Капитальный ремонт узлов отопления и замена ПУ по жилым и нежилым помещениям (за счёт ФКР) (2019–2024)
- Утепление северной стороны дома (за счёт ФКР) (2019–2024)
- Ремонт (восстановление) выпуск (К 1–3) канализации 1-го подъезда левой части дома (за счёт ФКР) (2019–2024)
- Замена магистральных сетей ХГВС на 16 этаже, в тех. помещениях № 1,2, в подъездах № 1,2 (за счёт ФКР) (2019–2024)
- Согласно решению общего собрания собственников произведён перевод контроля над парковками от частных лиц под контроль ТСЖ, подписан договор

охранных услуг на придомовой территории и общедомовой собственности на придомовой территории

- На западной стороне выкуплен домик охраны, сделан ремонт (из доходов)

- Произведена замена деревянных дверей на всех этажах, на входе с лестничной площадки и лестничного марша на пластиковые на всех переходных лоджиях дома (из доходов)

- Демонтирована брусчатка со всех ограждений на переходных лоджиях и произведена установка металлического швеллера на всех переходных лоджиях, с целью предотвращения падения декоративного кирпича (брусчатки), который отваливался от кладки ограждения с 2005 г, и чудом в период 2005-2010 гг. никто из собственников не пострадал (из доходов)

- Произведен полный демонтаж ограждений на переходных лоджиях 2го этажа жилых подъездов, установлено новое ограждение (из доходов)

- Произведено полное обустройство пешеходной дорожки от п-та Красного Знамени вдоль магазина «Технопарк» к 1-му подъезду дома (из доходов)

- Произведён ремонт около 40% асфальтового покрытия на западной стороне (из доходов)

- Обустроены 3 дополнительных парковочных места (из доходов)

- Произведено увеличение парковочной зоны, ремонт около 25% асфальтового покрытия, обустройство свободного прохода для пешеходов на детскую площадку на восточной стороне (из доходов)

- Произведена установка шлагбаумов на придомовой территории (из доходов); разработка правил парковки и утверждение их общими собраниями собственников дома

- Произведён перенос всех сетей провайдеров в установленные места, а именно были созданы единые стояки с сетями провайдеров в кабель-каналах, в первом подъезде таких стояков создано 2, а во втором подъезде 1 стояк. Что значительно упростило работу с сетями, так как все сети проходят в одном месте, и для собственника есть возможность с легкостью перейти от одного провайдера к другому без создания дополнительной проводки. Провайдерам же упростило работу со своими сетями, т.к. у каждого провайдера свой канал, нет путаницы, огромного количества проводов, которые ранее висели по всем коридорам. Оборудование провайдеров было демонтировано с 16-го этажа и перенесено на лестничные площадки между 15 и 16-ми этажами каждого подъезда. С

провайдерами были заключены договора аренды на размещённое оборудование (стали получать небольшой постоянный доход)

-Со всех 3-х подъездов, все сети провайдеров, ранее хаотично размещённые по стенам, были убраны

-Выполнено, начиная с 2011 по 2018 гг. полное обустройство детской площадки с игровыми формами и благоустройством (основную часть из доходов + гранд от городской администрации на 90 тыс. для покупки спортивного комплекса)

-В течение ряда лет, производится озеленение и благоустройство придомовой территории - высажено около 50 деревьев и около 250 кустарников (из доходов)

-Произведена замена входных дверей во всех 3-х подъездах (из доходов)

-Произведена установка навесов над переходными лоджиями вторых этажей жилых подъездов (из доходов), что прекратило поступление дождевой воды в подъезды и прекратило разрушение подъездных пристроек с тамбурами (из доходов). В дальнейшем, в планах обустроить входную группу согласно решению собственников и существующего проекта.

-Произведён ремонт тамбуров и холлов жилых подъездов (из доходов) (2019–2024)

-Проведён ремонт подъезда № 3 за счёт собственников помещений этого подъезда и средств ТСЖ (из доходов)

-Произведена гидроизоляция пола в тех помещении № 1 под литерами III, IV,V,VI (из доходов) (2019-2024). Также в этом помещении сформирована система сброса воды в канализационную систему (из доходов)

-Произведён монтаж, и затем модернизация видеоконтроля на придомовой территории и в холлах жилых подъездах, 15 этажах (из доходов) (2019–2024)

-Произведен капитальный ремонт теплообменника ГВС (за счёт текущего ремонта и доходов) включая ремонт трубопроводов в техническом узле (2019–2024)

-Произведена замена магистральных сетей ХГВС, проходящих внутри квартир, по 3-ём из 13 стояков (за счёт целевого сбора с собственников стояков 5,10,13). (2019–2024)

- Произведён капитальный ремонт узла водоснабжения, как для жилых, так и для нежилых помещений, включая изменение положение 3-х задвижек (в вертикальное положение) (из доходов, ввиду лимита из ФКР)) (2019-2024)

-Произведён монтаж новой магистральной сети ХВС для нежилых помещений (из доходов, ввиду лимита из ФКР) (2019–2024)

- Произведена замена магистрального стояка всего трубопровода ГВС для второго подъезда (из доходов ввиду лимита из ФКР) (2019–2024)
- Произведен ремонт холлов подъездов жилых помещений (2019–2024) (из доходов)
- Восстановлена система отопления в жилых подъездах и лестничных маршах (из доходов) (2019–2024)
- Установлен радиатор отопления в 3-м подъезде (из доходов) (2019–2024)
- Сформирован санузел на 16м этаже (для обслуживания сетей на 16м тех. этаже) (из доходов) (2019–2024)
- Сформирован санузел в тех помещении № 2 (для обслуживания сетей в тех помещении №2) (из доходов) (2019–2024)
- Сформирован санузел в 3-м подъезде нежилых помещений (для обслуживания подъезда) (из доходов) (2019–2024)
- Создано дополнительное тех помещение для инструментов, инвентаря на месте коридора бывших квартир 1-2, около охраны первого подъезда (из доходов) (2019–2024)
- В первом подъезде, в холле, с постройки было 2 пожарных гидранта, а во втором - ни одного. Почему так, загадка. Один гидрант был перенесён во второй подъезд (произведён монтаж из противопожарной системы) (из доходов) (2019–2024)
- На придомовой территории с западной стороны, после проникновения неустановленных лиц ночью в помещение магазина «Виа Рома» был произведён монтаж дополнительного освещения, дополнительная видеокамера. Также был произведён демонтаж старого неработающего освещения в козырьках над нежилыми помещениями, которое не работало с 2010 г в полном объёме, сделан монтаж точечных светильников по всей длине козырька первого цокольного этажа. Таким образом, улучшив возможности, как видеоконтроля, так и контроля со стороны охраны (из доходов) (2019–2024)
- 10 лет стройка башен «Атлантикс Сити», Океанский пр. 52, была заморожена. Ранее в адрес администрации г. Владивосток направлялись письма по проблемам ливневых стоков от ГСК «Утёс» в сторону нашего дома, где указывалось на необходимость обустройства ливневых стоков, чтобы избежать подмывания фундамента дома. Так съезд к нашему дому от ГСК «Утёс» в сторону нашего дома начал разрушаться, а грунт вымываться из-под бетонной дороги. Обращения касались и обустройства грунтовой дороги вдоль ГСК «Утёс» и детской площадки нашего дома, чтобы избежать загрязнения как квартир (через открытые

окна), так и загрязнения детской площадки. Администрация отказала по всем требованиям. С возобновлением строительства, было проведено несколько встреч, а также направлены письма застройщику «Атлантикс Констракшн». Застройщиком было обещано обустройство ливневой канализации (частично уже сделано), обустройство дороги. Также, в качестве бонуса, нам пообещали сделать частичный ремонт асфальтового покрытия на западной стороне придомовой территории.

- На техническом этаже поменяли около 40% деревянных окон на ПВХ (из доходов) (2014–2024)

- Обустроена контейнерная площадка в 2011 г и в 2023 г (из доходов) (2019-2024)

В целом, по сетям ХГВС

В течение 2020-2024 гг. произведена полная замена всех сетей ХГВС, за исключением 10 магистральных стояков ХГВС из 13, которые проходят через жилые помещения собственников.

Всего за данный период было израсходовано средств на ремонт сетей -

- Целевой сбор средств с собственников ввиду аварийного состояния сетей и отсутствия резервных средств на счёте- 776,659.50 руб:

2020

Ремонтно-восстановительные работы на трубопроводе в тех.помещ.№ 2- 200,000.00 руб

2021

Ремонтно-восстановительные работы на трубопроводе в тех.помещении № 2-343,488,50 руб

Замена стояков ХГВС от тех этажа до квартир-118,042.00 руб

Ремонтно-восстановительные работы в тех. помещении № 2- 115,129.00 руб.

-из ФКР (по решениям № 3.4 ОСС от 28.05.21)- 2,999,065.00.руб

Замена магистральных стояков ХВС от помещения № 5 до тех. этажа 16,оба подъезда

Замена магистральных лежаков ХВС на тех. этаже 16 для обоих подъездов

Замена магистральных лежаков ГВС на тех. этаже 16 для обоих подъездов

Замена магистрального стояка ГВС из помещения № 5 до тех. этажа 16 для подъезда № 1.(частичная оплата, ввиду лимита)

□ - **Использование средств резервного фонда (доходы) ввиду аварийного состояния и лимита средств (предельная сумма по ФКР) 2020-2024 гг.- 2,437,689.5 руб (2039002,55 руб ,+ 362000+36 686,95 руб)**

2020 г

Демонтаж старой теплоизоляции трубопровода ХГВС и отопления в тех помещении 1,2- 69600 руб.

Строительные материалы для санузла в тех.помещении № 2 – 19,862.00 руб

Замена группового прибора учета ГВС в тех.помещении № 2- 38,006.00 руб

Замена группового прибора учета ХВС в тех.помещении № 2- 22,836.00 руб

Ремонтные работы ГВС 1 контур ,замена циркуляционного насоса-60,100.руб

Сантех. работы в тех. помещении № 2-54,341.00 руб

Ремонт и настройка системы ГВС 2 контур-28,520.00 руб.

2021

Замена транзитного участка общедомового трубопровода в подъезде № 3 - 38,000.00 руб

Монтаж канализационной трубы из тех.помещения №1 в пом.29 цокольного этажа- 22,000 руб

Монтаж утеплителя на трубы в тех.помещении и подготовка под покраску,покраска-77820,68 руб.

Очистка грязевых фильтров на вводах в дом-7500 руб

Сантех. материалы для текущего ремонта и содержания дома-214,009.10 руб

2022

Замена участка трубопровода отопления в подъезде № 3 -8800.00руб

Текущий ремонт системы отопления-70,000.00 руб

Сантех.материалы для текущего ремонта и содержания дома-129,622.89 руб

2023

Ввиду аварийного состояния, ремонт системы ГВС теплового узла, замена аварийных участков трубопровода+материалы-286,294.02 руб.

Устранение аварийного участка ГВС нижней зоны-15,900.00

Сантех.материалы-37996+35360+72342,49+64506,51 руб

Сантех. материалы для ремонта ГВС в тех. помещений №№ 1,2- 46,907.7 руб

Покупка пластин в ИТП-180,748,75 руб

Установка пластин в теплообменнике-23,000.00 руб

Сантех. материалы для ремонта системы отопления -55,966,19 руб

Капитальный ремонт ГВС- полный демонтаж магистрального стояка ГВС во 2м подъезде и монтаж нового магистрального стояка с тех.помещения № 2 далее через тех.помещение № 1 до тех этажа 16- 210,963,22 руб (частичная оплата за стояк подъезда № 1 и полная оплата за стояк подъезда № 2)

Перенос и монтаж системы радиаторов на 2,4,6,15 этажах под №2-34000 руб.

Перенос радиатора на цокольном этаже установка секущих кранов монтаж и восстановление трубопровода отопления 2 подъезда-40,000.00 руб

Ремонт системы отопления в подъездах №№ 1 и 2 , ремонт трубы ГВС (старой) в тех. помещении № 1-74000.00 руб.

2024

-01.02.2024 монтаж нового лежака ХВС для нежилых помещений в тех. помещении № 1,6 -95000.00 руб

- капитальный ремонт –вводов ГВС № 8582; ХВС 8135; 8136 в помещении № 5,6 установка пожарных задвижек в вертикальное положение 243000 руб ;
доп. материалы 36 686,95 руб.

-материалы для ремонта трубопровода противопожарной системы нежилых помещений 27.06.2024 24000 руб

**-Целевой сбор средств с собственников для замены стояков внутри квартир
-. 1,543,722.21 (1,222,750,02 руб+ 320,917.19 руб)**

2022

Замена стояка ХГВС № 12-408508,80

Замена стояка ХГВС № 5-300,000

2023

Замена стояка ХГВС № 5-108508,8 руб

Замена стояка ХГВС № 10-230000+175732,42 руб

2024

Замена стояка ХГВС № 13- средства собраны в размере 320972.19 руб. закуплены материалы. Однако **ввиду того, что 3 собственника квартир №№ 59,93,97 по данному стояку не оплатили за замену стояка, работы по замене не произведены, в ожидании.**

Для Вашей информации и анализа:

- 1) Сравнительная таблица тарифов ресурсных организаций за период 2005-2024гг**

	отопление , Гк	эл-я, кВт	ХВС, м3
2005	846,00 Р	0,89 Р	15,95 Р
2006	846,00 Р	0,89 Р	15,95 Р
2007	937,00 Р	1,00 Р	16,41 Р
2008	1 051,62 Р	1,12 Р	17,35 Р
2009	1 188,40 Р	1,40 Р	21,70 Р
2010	1 379,60 Р	1,40 Р	21,70 Р
2011	1 427,80 Р	1,69 Р	24,91 Р
2012	1 427,80 Р	1,69 Р	26,39 Р
2013	1 599,14 Р	2,22 Р	30,75 Р
2014	1 720,00 Р	2,22 Р	32,70 Р
2015	1 962,53 Р	2,32 Р	35,90 Р
2016	2 050,84 Р	2,52 Р	37,39 Р
2017	2 149,28 Р	2,70 Р	41,82 Р
2018	2 239,55 Р	2,83 Р	44,62 Р
2019	2 277,50 Р	2,99 Р	45,39 Р
2020	2 332,16 Р	3,04 Р	47,95 Р
2021	2 522,46 Р	3,18 Р	53,21 Р
2022	2 625,88 Р	3,30 Р	56,10 Р
2023	2 637,43 Р	3,75 Р	56,10 Р
2024	2 848,42 Р	3,75 Р	73,97 Р
во сколько раз увеличение с 2005 по 2024	3,37	4,21	4,64

0

Расходы по содержанию персонала

2005	13,75
2024	36,97
Увеличение во сколько раз	2,69

Фактические расходы по ресурсным организациям:

период	ДГК		ДЭК		ВОДОКАНАЛ	
	кол-во Гк	сумма	кВт /ч	сумма	м3	сумма
янв.11	365,99	517528,13	114851,00	159027,00	459	14123,84
янв.12	351,40	496695	112612,00	249752,97	647	16116,62
янв.13	287,55	405531,48	118287,00	335594,98	676	18729,53
янв.14	295,62	467006,68	114742,00	312628,70	1311	40314,3
янв.15	288,88	490704,13	119043,00	325374,62	1371	44828,68
янв.16	291,39	564817,64	110257,00	332667,98	1238	44438,75
янв.17	251,00	510220,28	100324,00	330809,06	1110	43537,76
янв.18	236,00	503193,26	117952,00	391265,69	1278	53444,94
янв.19	252,12	574217,11	120748,00	431549,80	1108	50285,47
янв.20	230,00	651136,6	110060,00	334582,40	1150	55142,5
янв.21	271,00	771921,82	100875,00	306660,00	1140	60659,4
янв.22	266,00	757679,72	105928,00	349562,40	1195	63585,95
янв.23	238,50	679348,17	98303,00	338162,32	1509	84654,9
янв.24	252,20	718371,524	99259,00	372221,25	1157	69223,31
увеличение в разы		1,39		2,34		3,56
уменьшение потребления	1,45		1,16		1,13	

Обратите внимание на то, что тариф по ДГК, увеличился в 3,37 раза (смотрите в таблице), а потребление тепла в нашем доме в Гк уменьшалось и стало почти на 31 % меньше с 2011 по 2024. Зимы теплее не сталиПричина видится в следующем.

С лета 2011 года мы начали постепенно менять деревянные двери (со сдачи дома) на пластиковые и при этом мы еще включили отопление в жилых подъездах- вначале включили отопление на первых этажах, а затем и по всем этажам, т.е. потребление по МОП увеличилось, но на статистике это потребление не отразилось. В 2024 также восстановлено отопление и по лестничным маршам.

Кроме этого, определённую экономию электроэнергии мы получили путём полной замены старого типа светильников на энергосберегающие, как в собственных помещениях, так и в МОП.

2) Подготовлены и заключены договора с ресурсоснабжающими организациями, на техническое обслуживание лифтов, ежегодное освидетельствование и страхование лифтов, договоры на капитальную замену ХГВС, текущие и аварийные ремонты, на оказание охранных, юридических услуг, техническое и санитарное обслуживание, аренду, договоры по выполнению ремонтных работ в доме, по благоустройству придомовой территории- всего более 30 договоров.

11

3) В течение 2010-2024 гг. на общих собраниях было принято ряд решений

3.1) Общее собрание членов ТСЖ 31.01.2010

Решение № 12 **не выполнено в части видеонаблюдения в лифтах**, остальные пункты выполнены

12). Создать систему видеонаблюдения в ТСЖ ,охватывающая лестничные площадки,лифты,придомовую территорию,включая обе парковки для повышения степени безопасности и снижения затрат всех членов ТСЖ.

	всего	собственники
ЗА	51	7,12,13,19,20,24,29,31,32,34,37,41,46,47,48,53,55,58,59,60,61,62,64,66,67,70,71,72,75,76,78,83,84,86,88,93,96,98,103,106,110,115,116 1a,2a,5a,6a,8a,9a,10a,11a
ПРОТИВ	10	5,6,9,14,22,26,54,74,92,99
ВОЗДЕРЖАЛСЯ	18	11,15,18,23,27,39,49,51,57,63,69,73,77,90,91,111,117,4a

3.2) Решение № 7 общего собрания членов ТСЖ от 15.11.2013.

- Обустройство сливных труб на фасаде здания для стока вод от кондиционеров (магистральные стояки без отвода к кондиционерам каждого собственника)
Работы по обустройству сливных труб для кондиционеров на сумму **422,122.00 руб.** где 170 тыс. составил целевой сбор с собственников, 170 тыс. с ФКР, 82,122.00 тыс. руб из доходов ТСЖ.

3.3) Решение № 5 (б,в,г)общего собрания собственников ТСЖ от 04.05.2018

Произведены работы по благоустройству детской площадки. Затраты составили 314,792.00 руб. из доходов (резервный фонд) ТСЖ, без какого-либо сбора средств с собственников дома.

3.4) Замена входных дверей в жилые подъезды и нежилой подъезд, всего 6 пар дверей.

Затраты составили 413,280.00 руб из доходов ТСЖ, без какого-либо сбора средств с собственников дома.

3.5) Завершение модернизации системы видеоконтроля на придомовой территории (замена аналогового оборудования на цифровое).

Затраты составили 89,745.00 руб. из доходов ТСЖ без какого-либо сбора средств с собственников дома.

3.6) **Решение № 14 общего собрания членов ТСЖ от 27.03.2017.**

Установка навесов над лоджиями 2-го этажа (входы/тамбура в жилые подъезды) частично выполнены, т.е. пока произведена установка навесов над самими лоджиями.

Затраты составили 508,266.12 руб. из доходов ТСЖ без какого-либо сбора средств с собственников дома.

3.7) Различные работы по монтажу новых электрических сетей как по фасаду, так и внутри здания, замене старых светильников на диодные в доме и на территории.

Затраты составили около 250,977.00 руб. из ремонтного фонда ТСЖ и доходов, без какого-либо дополнительного сбора средств с собственников дома.

3.8) На западной стороне придомовой территории - перенос домика охраны ближе к въезду (шлагбауму) с целью выполнения решения общего собрания по контролируемому платному въезду для сторонних лиц на придомовую территорию дома.

Затраты составили 136,888.00 руб. из доходов ТСЖ без какого-либо сбора средств с собственников дома.

3.9) Решение № 11 общего собрания собственников от 23.11.2014 касательно организации платного заезда на придомовую территорию сторонних машин.

Затраты составили 49,830.00 руб. из доходов ТСЖ без какого-либо сбора средств с собственников дома.

3.10) Косметический ремонт помещений МОП между квартирами, нежилыми помещениями.

Всего затраты составили 28,594 .00 руб. на этаж.

Из них целевой сбор с собственников составил 23,000.00 руб. на этаж.

Дополнительные затраты 5,594.00 руб. на этаж (ранее не учтённые в смете работы по монтажу пластиковых уголков, демонтажу деревянных коробов пожарных шкафов в 1-ом подъезде, окраске вентиляционных решёток)- **из доходов ТСЖ без дополнительного сбора средств с собственников дома.**

3.11) Система противопожарной сигнализации и дымоудаления в доме была полностью восстановлена, во многом заменена на новое оборудование, за счёт ФКР.

Дополнительные затраты на восстановление противопожарной системы составили 460756.12 руб. ,из которых целевой сбор с собственников 134989.60 руб и 325756,52 из доходов ТСЖ .

– ВСЕ провайдеры перенесли свои коммуникационные линии в согласованные с ТСЖ места. Все провайдеры заключили договора аренды на размещение своего оборудования в доме с ТСЖ. Система дымоудаления была запущена в действие. Таким образом система противопожарной безопасности введена в действие на **100% - выполнено.**

3.12) Решение № 5 (а)общего собрания собственников ТСЖ от 04.05.2018

Ремонт асфальтового покрытия на пешеходной дорожке (восточная сторона) и установка части ограждения в целях безопасности. Решение полностью выполнено. Зона заезда на нашу территорию со стороны жилых подъездов теперь полностью отвечает требованиям пожарной безопасности.

Стоимость работ составила 579,000.00 руб из доходов ТСЖ без дополнительного сбора средств с собственников дома.

13

3.13) Решение № 3 ОСС от 04.08.2020

3. Утвердить список (4 пункта) ремонтных работ и работ по благоустройству на период с 2020 по 2025 гг., которые планируются произвести в МКД. Источник финансирования - резервный фонд (раздел 12.4 Устава ТСЖ), целевой сбор средств с собственников помещений не предполагается:

3.1. Произвести внешний ремонт первого и второго подъездов согласно представленных эскизов, размещённых в подъездах для обозрения, с установкой пандусов для детских и инвалидных колясок для входа в 1 и 2 подъезды МКД.

3.2. Установить навес над входом в техническое помещение № 2 (литеры VII-XI) со стороны проспекта Красного Знамени («Тополиной аллеи»).

3.3. Произвести косметический ремонт холлов жилых подъездов первых этажей.

3.4. Произвести косметический ремонт фасада с восточной стороны между окон первого этажа (покраска), с западной стороны между окон первого этажа (покраска).

	за	против	воздержался	расчет для решения
расчет произведен от квадратных метров помещения	5324,9	1174,9	377,2	6981,4
%	76,3	16,8	5,4	

Решение 3.3. Выполнено

Решения 3.1; 3.2; 3.4. не выполнены

3.14) Решение № 7 ОСС от 04.08.2020 - Выполнено

7. Утвердить полную спилку дерева (берёзы), расположенной на детской площадке около стола во дворе, в связи с большей частью ее гибели. На высвободившемся месте утвердить посадку новых деревьев.

	за	против	воздержался	расчет для решения
расчет произведен от квадратных метров помещения	5860,6	379,1	666,5	6981,4
%	83,9	5,4	9,5	

3.15) Решение № 6, 8 ОСС от 18.04.2020 – Не выполнены

8. Создать принудительную систему вентиляции в техническом помещении № 1 (литеры III-VII) второго цокольного этажа МКД. Источник финансирования: резервный фонд

	за	против	воздержался	расчет для решения "за"
расчет произведен от квадратных метров помещения	4213,1	2714,4	1219,8	8147,2
"ЗА" должно быть больше 50% от проголосовавших, %	51,7	33,3	15,0	

6. Произвести косметический ремонт общего имущества МКД, а именно во всех 4-х лифтовых кабинках в МКД: покрасить кабины, заменить освещение, установить вентиляцию и видеоконтроль и др.

Предварительная стоимость работ 200 тыс. руб.

Источник финансирования: целевой сбор с собственников (около 17 руб. с квм).

	за	против	воздержался	расчет для решения "за"
расчет произведен от квадратных метров помещения	4957,9	2497,2	640,0	8147,2
"ЗА" должно быть больше 50% от проголосовавших, %	60,9	30,7	7,9	

3.16) Решение № 15 общего собрания членов ТСЖ от 27.03.2017., Решение № 10 ОСС от 18.04.2020 - Выполнено

10. Обязать собственников нежилых помещений 3-го подъезда выполнить решение № 15 от 27.03.17 общего собрания членов ТСЖ по ремонту МОП в 3-ем подъезде за счёт целевого сбора. Новая предварительная смета на ремонт МОП - 200 тыс. руб. для косметического ремонта МОП между нежилыми помещениями 3-го этажа и лестничным пролёт 3-ого подъезда с 1-ого по 3-й этаж.

Фонд - целевой сбор с собственников , чьи помещения расположены в 3-ем подъезде нежилых помещений.

	за	против	воздержался	расчет для решения "за"
расчет произведен от квадратных метров помещения	5013,6	1900,9	1232,7	8147,2
"ЗА" должно быть больше 50% от проголосовавших	61,5	23,3	15,1	

3.17) Решение ОСС 30.12.2021 – Не выполнено

3. Утвердить список (2 пункта) ремонтных работ, которые необходимо произвести в МКД в период 2022-2024 гг. Источник финансирования - средства резервного фонда:

3.1. Частичная замена асфальтового покрытия на придомовой территории.

Предварительная стоимость работ 450 тыс.руб.

3.2. установить подпорную стенку высотой около 50 см вдоль тротуара на детской площадке.

Предварительная стоимость работ 350 тыс.руб.

	за	против	воздержался	расчет для решения "за"
расчет произведен от квадратных метров помещения	4835,2	2154,3	199,2	7530,7
"ЗА" должно быть больше 50% от проголосовавших, %	64,2	28,6	2,6	

3.18) Решение ОСС 30.12.2021 – Не выполнено в полном объёме

4) По спецсчету ФКР(фонд капитального ремонта).

Согласно Федеральному закону от 25.12.2012 № 271-ФЗ, должен быть сформирован спецсчет Фонда Капитального Ремонта, куда должны поступать ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ежемесячные отчисления всех собственников МКД (многоквартирного дома).

Справка по Фонду капитального ремонта

Начала сбора средств 01.01.2014

Тариф ФКР – 6.8 руб с м2 до 01.01.17

7,1 руб с м2 до 01.01.18

7,38 руб с м2 до 01.01.19

7,73 руб с м2 с 01.01.19

8,1 руб с м2 с 01.01.20

8,45 руб с м2 с 01.01.21

8,78 руб с м2 с 01.01.22

9,57 руб с м2 с 01.01.23

10.10 руб с м2 с 01.01.24

С 01.01.14 до 01.1.24 тариф ФКР увеличился 1,48 раз

Площадь -11,586.70 м2

Движение средств ФКР за весь период:

Начислено ФКР от собственников с 01.01.2014 г по 01.10.2024 г – 11,830,252.40 руб

Поступило в ФКР от собственников с 01.01.2014 г по 01.10.2024 г - 11,684,300.21 руб

Долг собственников на 01.10.24 – 145,952.19 руб

Выполнено работ с 01.01.2014 г по 31.01.2021 - 9,860,475.70 руб

Остаток средств на счете на 01.10.24 - 1,823,824.51 руб

5) Работы, выполненные за счет фонда капитального ремонта в 2014-2024 годах:

5.1) Произведен ремонт (утепление) фасада технического этажа №16 по всему периметру дома с реконструкцией скатов отдельной части кровли, для предотвращения падения снега на западной стороне (В-Лазер) - **на сумму 1,825,000.00 руб. Источник платежей - ФКР**

5.2) ООО «Спецстрой технологии», договор подряда № 88 от 07 июля 2014 года Капитальный ремонт кровли дома - **сумма 938,081.00 руб. Источник платежей - ФКР**

5.3) ЗАО "ПТО Охрана", договор № ПТО 43/15 от 15 июня 2015
Восстановление пожарной сигнализации и системы дымоудаления в доме

- сумма 1,658,949.70руб. Источник платежей - ФКР

5.4) Обустройство сливных труб на фасаде здания для стока воды от кондиционеров (магистральные стояки без отвода к кондиционерам каждого собственника). Источник финансирования ФКР (Фонд Капитального Ремонта) ТСЖ «Гармония» (50%) + целевой сбор с собственников помещений (50%) "Обустройство сливных труб кондиционеров выполнение решения № 7 общего собрания членов ТСЖ от 10.11.2013)-**сумма 170,000.00 руб.**

5.5.) Замена тепловых счётчиков (выполнение решения № 3.1 OCC от 28.05.2021) сумма **1,185,780.00 руб. Источник платежей - ФКР**

5.6) (выполнение решения № 3.2;3.3 OCC от 28.05.2021) сумма **1,050,000.00 руб.:**

-утепление северной (торцевой)стены: **600,000. 00 руб. Источник платежей - ФКР**

-восстановление канализационного спуска 1 ого подъезда: **450,000.00 руб. Источник платежей - ФКР**

5.6) Замена общедомовых систем ХГВС (выполнение решения № 3.4 OCC от 28.05.2021) сумма **2,999,065.00 руб. Источник платежей - ФКР**

6) По расходу средств, ввиду устранения недоделок, доставшихся по наследству от застройщика

Из ФКР:

-капитальный ремонт кровли (кровля начала течь с первых дней, после ввода дома в эксплуатацию, собственники расстлали тенты над квартирами на 16-м этаже) **938,081. 00 руб.**

-восстановление противопожарной сигнализации и аварийного освещения **1,658,949.00 руб.**

-утепление тех. этажа №16 по всему периметру дома (сквозное промерзание) **1,825,000.00 руб.**

-утепление северной (торцевой)стены **600,000.00 руб.**

-восстановление канализационного спуска 1 ого подъезда
450,000.00 руб.

Итого 5,472,030.00 руб. были израсходованы из ФКР для восстановления брака, недоделок от застройщика.

И туда нужно добавить расходы по внешнему утеплению собственников верхних этажей. Это тоже брак от застройщика!

Кроме этого, из доходов, были выполнены следующие работы:

Восстановление входных групп в жилые подъезды (навесы), установка швеллеров на переходных лоджиях, в целом около 800,000.00 руб.

Также нужно переделать канализационную вентиляцию по стоякам на 16-м этаже.

Только что завершили делать экспертное заключение по электрике со схемой ГПУ в доме и это ещё 120,000.00 руб. Как было сказано выше, документов ни по дому, ни по сетям нам не передали. Исключение составляют документы по лифтам, тепловым узлам и некоторым счётчикам. Такие мелочи как поэтажные планы тыс. за 30 руб, уже нет и смысла считать.

17

Итак, что имеем? А имеем потери после застройщика почти 6,4 млн. руб. И это факт!

Имеет ли отношение к этим потерям предыдущее правление, и в первую очередь его руководитель Барсуковая Н.Н., 2004-2010 гг.?! Решайте сами.

Была ли использована возможность в рамках гарантийного ремонта, в течение 5 лет после сдачи дома, выдвинуть претензии к застройщику, пока тот еще существовал? Вне сомнения, такая возможность была. Вот, например МКД 101 по Океанскому проспекту такую возможность использовал: утеплил, покрасил дом и ещё детскую площадку поставили за счёт застройщика, в течение 5 лет после сдачи дома.

А предстоящий ремонт архитектурных изысков (эркеров) на кровле в 1,8 млн. или около того, куда запишем? На брак застройщика, или лучше на износ и плохой климат во Владивостоке с 2004 года? А может лучше списать на бездействие правления 2010-2024 гг.?!

Уже говорилось, что получили дом, в целом неплохой, но с наследством недоделок. Однако некоторыми собственниками это не берётся в расчёт и постоянно разгоняется тема, что раньше всё было здорово, правление всё надумало, деньги растратило. Примитивно, но год за годом одно и тоже, от одних и

тех же. Поэтому, если вопрос поднимается - где деньги, то нужно объяснение, а оно следующее:

Правление 2004-2010 не подало ни одного иска на застройщика, не устранило ни одного из указанных выше браков, замечаний, оставив в наследство следующему правлению устранять эти недоделки. Это неоспоримый факт!

7) МЧС

-ТСЖ не выполнило одно предписание МЧС от сентября 2014 года, а именно на 15м этаже, первого подъезда собственники квартир 55,56,57,58 не демонтировали остекление на переходной лоджии.

На предложение правления этим собственникам оформить письменно свою ответственность с гарантией оплаты штрафа за данное нарушение только этими 4-мя собственниками, а не всеми собственниками дома, был получен крайне категорический и нелицеприятный отказ. Логика предложения правления была проста. Поскольку собственники квартир 55,56,57,58 сами принимали решение об остеклении переходной (общедомовой) лоджии, без учёта мнения всех остальных собственников дома, значит они должны сами отвечать за последствия предписания МЧС, которое они же и отказались выполнять. Эти собственники дали отказ правлению, в том числе оправдывая свою позицию, что лифт к ним не доходит на этаж, в квартиры они могут попасть только через переходные лоджии, это для них дискомфортно, опасно в плохую погоду, а если будет штраф, то все собственники дома должны его оплачивать солидарно за их неудобства. К слову сказать, в городе немало домов, где лифты конструктивно не доходят до последнего этажа, и обвинять в этом правление, весьма странно.

18

В то же время, собственники квартир 15 этажа, но 2-го подъезда, у которых точно такая же ситуация, и лифт к ним также не доходит, демонтировали остекление на своей переходной лоджии своевременно после получения ТСЖ предписания МЧС.

Для справки, лифты в нашем доме поднимаются конструктивно только до 14 этажа собственники квартир на 15-ом этаже могут попасть к себе только по лестнице, через переходные лоджии на 14-ом и 15-ом этажах.

Правление также предложило собственникам квартир 55,56,57,58 обратиться в суд за получением разрешения на остекление переходной лоджии в судебном порядке, обещав поддержку при рассмотрении иска в суде.

Однако к немалому удивлению членов правления, собственник кв 58 (15-ый этаж 1-ого подъезда) обвинила правление в этой проблеме, по сути обвинила в конструктивных особенностях дома и невозможности правления "как-то" договориться с МЧС. Правление не считает возможным развитие этого вопроса путем сомнительных договорённостей, к тому же в ущерб безопасности собственникам дома. Такая позиция правления, вызвала крайне негативное и субъективное суждение и отношение некоторых собственников 15 этажа к правлению. О чём приходится только недоумевать и сожалеть.....

Наличие не устранённого замечания МЧС может привести еще к одному большому штрафу со стороны МЧС поскольку это будет вторичное замечание. По первичным замечаниям был выставлен

штраф 150 тыс. рублей. Напомним, основные замечания тогда были это неработающая противопожарная система в доме и остекление переходных лоджий на 15 этажах.

8) По уборке снега

МПА 45 г.Владивосток,2018 г

11.4. Уборка территории в зимний (осенне-зимний) период.

11.4.1. Период зимней уборки устанавливается с 1 ноября по 15 апреля включительно при понижении наружного воздуха до -5 градусов. В случае резкого изменения погодных условий (снег, мороз) сроки начала и окончания зимней уборки могут быть скорректированы администрацией города

Владивостока.

Очистка территорий, в том числе прилегающих, от снега и удаление ледяных нарывов ситами и средствами собственников зданий, сооружений (в том числе и временных), собственниками объектов потребительского рынка, самостоятельно или по договору со специализированной организацией, а в случае если управление многоквартирным домом осуществляет управляющая организация - управляющей организацией, проводится незамедлительно после выпадения осадков, а от мусора, смета и грязи – при их наличии. После окончания снегопада в течение суток указанные территории должны быть очищены до твердого покрытия, вывоз снега указанными лицами должен быть осуществлен в срок не позднее 3 суток после окончания снегопада, круглосуточно, в места, специально предназначенные для временного складирования снега.

По Владивостоку ответственных лиц, не приступивших к ликвидации снега, ждут штрафы, размер которых для юридических лиц составляет от 50 до 80 тыс. руб., для должностных лиц – от 5 до 10 тыс. руб.

По стоимости уборки снега.

После очередной волны недовольств от ряда собственников, пару лет назад предложили Вербитской В.Г., как наиболее активному представителю недовольных стоимостью уборки снега, возглавить и контролировать процесс уборки снега, вопрос ценообразования. Вывесили для неё объявление с приглашением, однако она рванула от этого вопроса, как чёрт от ладана. И утихла на некоторое время.

Если есть желающий возглавить процесс уборки снега сейчас, то пусть объявится и давайте его выберем, и пусть занимается на радость всем нам!

Убирать мы обязаны и Федеральный и Региональные постановления обязывают это делать.

Кстати, по заявлению одного из собственников дома, была проверка документации по уборке снега со стороны УСЖФ. Нам было сказано, что все документы в идеальном порядке, всё организовано в полном соответствии с ЖК РФ.

Собственникам дома всегда представлялись детальные расчёты для проверки и что? Никто не дал ни одного замечания, но недовольство оставалось! И кроме этого, раз за разом отдельные собственники начинают фантазировать по поводу заработка председателя правления, правления на уборке снега. Простите, но эти фантазии то ли от природной глупости, то ли от безнравственности. Всё очень просто. Возьмите расчёты, проверьте, контролируйте количество маши, проверьте рыночные цены во Владивостоке...этого ничего нет! Есть недовольство отдельных лиц и огульное обвинение.

Между тем в бюджете, на собрании уже принималось, что стоимость уборки снега, будет выставляться отдельно. Другой вариант — это дополнительные накопления на уборку снега, но тогда нужно вносить определенную сумму и накапливать деньги постоянно. Иначе откуда взять деньги? Из доходов, так они что, безмерные? Тогда и на это нужно решение общего собрания. А что делать тогда с решениями уже принятых собственниками по выполнению работ. Так, например, мы никак не может продолжить ремонт входных групп, финансирование которых принято из доходов. Возникают те ли иные расходы по сетям и др., долги собственников, и решение этого вопроса затягивается.

Если большинство собственников не хочет платить, то почему не поставить вопрос на голосование и отказаться от уборки снега. Некоторые собственники говорят, что в других домах не платят за уборку. Значит не убирают. А если убирают, значит платят, только в каждом случае нужно знать, из чего берутся средства. Да и при чём здесь другие дома? Давайте и мы примем решение о том, что снег на придомовой территории не убирать с привлечением подрядчиков, а убирать только силами дворника. То, что сможет, то и будет делать. И точка. И не надо быть семи пядей во лбу, чтобы понять того, что дворник максимально может почистить дорожки, да и то - не все сразу. Нет никакого секрета в том, что при уровне зарплаты дворника, он имеет ряд домов и на каждый дом он уделяет пару часов в день. За пару часов он не много уберёт. Представьте объёмы снега из нашего опыта по 20 машин снега за один снегопад.

Откажемся убирать, будем платить штрафы. Только вот кровлю уж точно будем убирать всегда! Это вообще не обсуждается.

Или давайте выходить все вместе, как предложила мне в частном обсуждении уважаемый собственник кв 22 Бабенко С.Д, и убирать снег? А это реально? Как думаете?

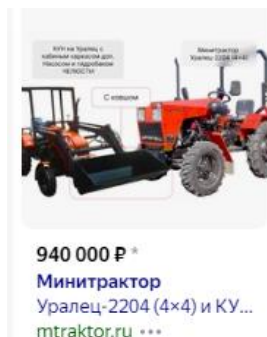
А как вывозить убранный снег? При помощи телепортации?

На сегодняшний день была отлажена схема уборки снега с очень тщательным контролем по количеству человеко-часов, машин, ничего не пускалось на самотёк. Организация уборки проходит через инженера, которая подключает вахту, охранное агентство, которые записывают все машины. Никогда, никаких приписок не было!!! Однако ряд собственников злонамеренно распространяют слухи, намеки на увеличенную стоимость уборки снега.

Поэтом повторяем, что если эти собственники хотят проверять всю логистику, то пусть проверяют, а потому уже судят и распространяют домыслы!

По покупке техники. Некоторые собственники думают, что этот вопрос не обсуждался правлением.

Хорошо, купили мини трактор, что-то вроде такого, с навесным для уборки снега



Или такой за 1 млн 350 тыс. руб

И дальше что? Кто будет управлять, обслуживать, ремонтировать трактор, какая зарплата? Где ставить, хранить? Это самый простой вопрос, тут подсказок не нужно.

Далее, наличие трактора недостаточно для вывоза снега. Грузовик тоже покупаем? Или нанимаем? По опыту стоимость вывоза снега примерно столько же сколько и стоимость уборки.

Итак, где этот развёрнутый план с расчётами, со все логистикой? **Это всё называется дорожной картой. Пусть оппоненты представят её, а если не могут, то это просто пустая трескотня.**

Правление обсуждало этот вопрос уже давно и не нашло в этом предложении ничего выгодного, т.к. даже приблизительный расчёт не имел положительных ответов. Если кто-то всё же сможет сделать расчёты, и докажет выгоду этого направления, то никто не против! Сделайте и представьте собственникам на утверждение!

9) По технической эксплуатации дома были произведены работы:

- Гидропневматическая промывка и гидравлические испытания внутренней системы теплоснабжения дома, тепловых узлов и системы ГВС, наружной теплотрассы, находящейся на балансе ТСЖ
- Ревизия и испытания приборов автоматики, манометров
- Очистка фильтров грубой очистки ХВС в доме
- Промывка теплообменников (ГВС)
- Очистка систем канализации от засоров, промывка наружных канализационных колодцев
- Работы по замене участков трубопровода, запорной арматуры системы ХГВ
- Страхование лифтов, техническое освидетельствование лифтов
- Текущий ремонт шлаббаумов
- Ремонт системы видеонаблюдения на вахтах (в системе домофона) и входных группах
- Ремонт светильников и замена ламп уличного освещения с привлечением автовышки
- Ремонт и регулировка пластиковых дверей на этажах при подготовке к эксплуатации дома в зимних условиях
- Ремонт оборудования лифтов
- Ремонт электрооборудования в местах общего пользования
- Ремонт домофонов жилых подъездов
- Дератизация технических помещений МОП
- Замена и опломбировка общедомовых приборов учета по воде (истек срок)
- Благоустройство придомовой территории- высадка декоративных кустов, посадка деревьев
- Покраска бордюров и разметка придомовой территории
- Ремонт скамеек, завоз песка на детской площадке

22

10) Инженер, бухгалтер, занимались вопросами:

- Контролем качества работы обслуживающего персонала.
- Организацией и контролем за соблюдением трудовой дисциплины работниками.
- Подготовкой и размещением информации в системе ГИС
- Ежедневным контролем качества предоставляемых РСО и подрядных организаций услуг.
- Составления паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях 2019–2024 гг.
- Приобретения хозяйственного инвентаря, канцтоваров, сантехтоваров, электротоваров и т.д.
- Работой по противопожарной безопасности
- Составлением писем, объявлений, актов, уведомлений, предписаний, претензий.
- Ведением Реестра собственников и членов ТСЖ «Гармония».
- Заключением договоров с ресурсоснабжающими организациями и подрядными организациями.
- Ведением технической, бухгалтерской, статистической и иной документации.
- Ведением учёта доходов и расходов.
- Начислением платежей и выставление счетов, квитанций.
- Приёмом платежей от собственников квартир.

- Работой с банком, налоговой службой и пенсионным фондом
- Ежемесячное составление отчётов о движении денежных средств.
- Составление годового финансового отчёта.
- Работа с контролирующими органами
- Снятия показаний общих учётов, составление и предоставление отчётов в РСО по расходу ХВС, ГВС, водоотведения, электроэнергии, теплоэнергии.
- Проверкой технического состояния общедолевой собственности ТСЖ.
- Составлением актов технического расследования инцидента, аварийных ситуаций в квартирах.
- Работой с должниками, составление предписаний о погашении задолженности.
- Работой с участковой службой Фрунзенского района г. Владивостока.
- Анализом расхода холодной и горячей воды, теплоэнергии, электроэнергии.
- Учётом расхода ХВС, ГВС, электроэнергии по помещениям собственников.
- Контролем производства ремонтных работ в помещениях собственников.
- Осмотром и техническое обслуживание общедомовых электрических сетей и этажных электрощитов, ВРУ
- Контролем ежедневной работы лифтов.
- Контролем ежедневной уборкой мест общего пользования, лифтовых кабин и придомовой территории.

11) По судебным искам **Информация по судам**

За последние 9 лет были выиграны целый ряд исков по восстановлению прав собственников дома.

23

По предыдущим искам со стороны ТСЖ, кратко о самом главном.

- Полностью восстановлены права собственников дома в части ответственности сетей, а именно от стены дома, в то время как в период 2005-2010 гг. ТСЖ необоснованно подписало под ответственностью собственников по содержанию внешних сетей, от стен дома и далее. Решение вопроса балансовой принадлежности, неизменно устранило риск больших финансовых потерь по содержанию внешних сетей, в случае возникновения которых, каждый собственник почувствовал бы на своём кармане.
- Выиграны иски по размещению реклам на доме.

За истекший период 2019–2024 25 исков в суде, из которых на ТСЖ 22 иска, со стороны ТСЖ 2 иска.

* на ТСЖ было подано 20 исков со стороны ДГК/ДЭК.(один уже выигран, другие в процессе)

* на ТСЖ было подано 2 иска со стороны Примводоканал (оба иска выиграны ТСЖ).

* на ТСЖ было подано 1 иск со стороны сосбтвенников Заградской и Редькина (в процессе).

*Два иска были поданы со стороны ТСЖ (один по ДГК выигран, один по ДЭК в процессе).

Иск к ДГК, по делу А51-13912-2020 касательно договора в редакции ТСЖ (учёт отопления МОП), выигран. Однако ДГК, в стремлении не выполнять это решение и используя фактор того, что несколько собственников в доме по-прежнему используют ИПУ на отопление, выдумали абсолютно абсурдные методики расчёта. Данная методика привела к тому, что ДГК выставляет на ТСЖ до 100% расходов на отопление по ГПУ №1 на ТСЖ в качестве расходов на МОП.

ТСЖ с таким походом не согласно. Об этом много раз сообщалось собственникам дома.

ТСЖ регулярно оплачивает расходы на МОП за отопление в том объёме, который следует из договора и выставляется в квитанциях ТСЖ собственникам дома.

ДГК же, по сути, игнорирует решение суда, и издевается над ТСЖ, посчитав по факту в одностороннем порядке, что ТСЖ должно платить за собственников дома за отопление, и это несмотря на существующие прямые договоры между ДГК и собственниками МКД.

Один иск ТСЖ был подан на администрацию города в связи с несогласием штрафа на ТСЖ по уборке снега. Иск был проигран.

Группа из 3 исков по договору теплоснабжения пока на сумму 1,357,544.00 руб.

Полные претензии ДГК к ТСЖ по отоплению составляют сумму 3,120,932.33руб.

Фактически это недоплаты собственников, которые ДГК стало выставять на ТСЖ как ОДН. Размер оплат как ОДН просто абсурден, соответственно ТСЖ доказывает свою правоту в суде.

Группа из 11 исков по договору электроснабжения № 6025 от 01.11.2012 (закончил действие 01.05.2020) на весь ресурс электроснабжения в доме, на сумму 559,908.00 рублей.

Согласно решению №4 ОСС от 26.04.2020, собственники переходят на прямые договоры со всеми РСО.

В связи с этим ДЭК предоставил ТСЖ новый проект договора № 15426 от 01.05.2024. Всем собственникам жилых помещений и части нежилых помещений, с 01.05.2020 г, ДЭК стал выставять расходы по индивидуальному потреблению напрямую. Однако, не имея с рядом собственников нежилых помещений договоров, ДЭК стал продолжать выставять их расходы за индивидуальное потребление на ТСЖ. ТСЖ отказалось от таких счетов, мотивируя незаконностью действий ДЭК. За истекший период ДЭК уже заключил договоры со всеми собственниками нежилых помещений, но требования на вышеуказанную сумму к ТСЖ пока уменьшил только по одному иску. **Так после, почти 4 лет судебных разбирательств, после представленных многочисленных доказательств со стороны ТСЖ, ДЭК, понимая никчемность своих требований, вынужденно в августе 2024 года отказался от иска по делу А51-19224/2020. По оставшимся 10 искам из этой группы еще предстоят долгие разбирательства в суде.**

Группа из 7 исков по договору электроснабжения № 15426 от 01.05.2020 (на электроснабжение в целях СОИ) на сумму 262,655.19 рублей. Претензии РСО к оплате по данному договору 547,713.00 руб.

Все собранные средства от собственников за электричество в целях СОИ выставляется ТСЖ собственникам и соответственно оплачивается в полном объёме в РСО, после получения средств от собственников.

Суммы претензий от РСО по данному договору возникает ввиду недоплат от собственников дома, которые возникают по разным причинам. Это и ввиду несвоевременности сбора данных по ИПУ, по причине неисправных ИПУ и отсутствие учёта, в то время как групповой ПУ учёл потребление.

ТСЖ стоит на позициях, что в доме есть 7 групповых ПУ, которые учитывают потребление исключительно на МОП в целях СОИ, и именно это потребление, расходы должны оплачиваться со стороны ТСЖ, которое в свою очередь пере выставляет расходы на всех собственников МКД.

Потребление, которое учитывается 4-мя ГПУ для жилых помещений (на каждый подъезд по 2 группы) и 2 ГПУ для нежилых помещений, должны контролироваться РСО, поскольку именно они имеют прямые договоры с собственниками дома и являются ИКУ (исполнителем коммунальных услуг) и соответственно все расходы по этим группам должны нести сами собственники.

Иск собственника кв 58 Загрядской Ю.С. к ТСЖ на сумму 3,413,823.00 руб

И иск собственника кв 57 Редькина С.В. к ТСЖ на сумму 1,238,874.00 руб

Общая сумма по двум искам - 4,652,697.00 руб из которых, сами иски составляют

- 3,051,798.00 руб и штраф 1,540,899.00 руб (т.е. хотят еще, и получить выгоду сверх компенсации!!!)

Причина иска в том, что данные собственники ОПРЕДЕЛИЛИ виноватым ТСЖ (всех собственников дома) в том, что произошёл залив их квартир, ПОТОМУ КАК ПО ИХ ЛОГИКЕ ИМЕННО С ТСЖ, Т.Е. СО ВСЕХ НАС, ОНИ ИМЕЮТ ШАНС КОМПЕНСИРОВАТЬ УБЫТКИ. Причём там не просто исковые требования. Исковое требования составляют только часть, а немалую часть это сумма штрафа, а это что означает? А сами судите:

1. Взыскать с Товарищества собственников жилья «Гармония» (ОГРН 1042504374021, ИНН 2540107351) в пользу Загрядской Юлии Сергеевны:

ущерб, причиненный заливом квартиры, в размере 2 250 882 (два миллиона двести пятьдесят тысяч восемьсот восемьдесят два) рубля;

компенсацию морального вреда в размере 30 000 (тридцать тысяч) рублей; **штраф в сумме 1 132 941 (один миллион сто тридцать две тысячи девятьсот сорок один) рубль;**

судебные расходы на получение заключения в размере 15 000 (пятнадцать тысяч) рублей.

2. Взыскать с Товарищества собственников жилья «Гармония» (ОГРН 1042504374021, ИНН 2540107351) в пользу Редькина Сергея Викторовича:

ущерб, причиненный заливом квартиры, в размере 800 916 (восемьсот тысяч девятьсот шестнадцать) рублей;
компенсацию морального вреда в размере 30 000 (тридцать тысяч) рублей; **штраф в сумме 407 958 (четырееста семь тысяч девятьсот пятьдесят восемь) рублей;** судебные расходы на получение заключения в размере 15 000 (пятнадцать тысяч) рублей.

Очень лукавый поход! На бытовом уровне эти собственники обвиняли работников подрядчика, которые в тот день проводили замену магистрального стояка второго подъезда. Однако иск в суд они подали на ТСЖ, а не на подрядчика и переключили обвинения на бытовом уровне на председателя по той логике, если председатель подписал договор по ремонтным работам, то значит он и виноват, а если так, то виновато ТСЖ. В суд они подали на ТСЖ, видимо оценив все обстоятельства, под видом якобы плохого содержания сетей. Однако сети на 16м этаже в прекрасном состоянии.

Произошло правонарушение НЕУСТАНОВЛЕННЫМ лицом. Это факт! И ТСЖ (собственники) к этому правонарушению не имеют никакого отношения. И нет совершенно никаких доказательств, что кран был открыт кем-то из подрядчиков или же из собственников. Всё это пока предположения.

Однако последующее развитие событий, а именно попытка НЕУСТАНОВЛЕННЫМ ЛИЦОМ сделать второй залив, когда на тех этаже не было никаких работ и подрядчиков, говорит уже о злонамеренности со стороны у проживающих в доме, так как никаких подрядчиков там уже и в помине не было.

Таким образом, можно рассматривать 3 версии произошедшего:

- 1) **Работник подрядчика открыл кран и не закрыл его. Вопрос -зачем?**
- 2) **Кто-то из жильцов решил проверить наличие воды в стояке, Воды нет, кран не подумал закрыть. Наиболее вероятно.**
- 3) **Целенаправленное совершение правонарушения.**

Ни к одной из названных версий, ТСЖ (собственники в целом) не имеет отношения. На тех этаже многие годы проводятся работы разными подрядчиками. Так до 2017 года на тех этаже находились все подрядчики услуг интернета. Проводились ремонтные работы кровли, фасада, в том числе и в кв 58 год-два назад. И работы производились людьми разного возраста и национальности. И никогда ничего подобного не случалось. И поэтому уклон пострадавших в сторону того, что если ремонт сетей делали узбеки, то автоматически они и открыли кран, попадают под УК РФ *Статья 282. Возбуждение ненависти либо вражды, а равно унижение человеческого достоинства.* Таким образом, любая из предложенных версий в равной степени имеет место быть, если бы не последующее событие по попытке произвести залив над вторым подъездом.

Предварительно собственники обратились в ТСЖ, на что им был дан ответ о том, что ТСЖ «Гармония» получило претензионные письма от них, рассмотрев их по существу, приняло решение об отказе в их удовлетворении, в связи с отсутствием вины товарищества, а также отсутствием причинно-следственной

связи между действиями/бездействиями ТСЖ «Гармония» и причиненным материальным вредом собственникам.

Предыстория такова.

04.10.2023 КГУП «Приморский водоканал» производил какие-то ремонтные работы, и производилось отключение холодного водоснабжения по микрорайону и в МКД по адресу: Океанский проспект, 54, включительно.

И как выяснилось впоследствии, неустановленное лицо (предположительно жилец 1 подъезда верхних этажей), вероятно проверяя наличие воды в трубе, открыло сбросной вентиль на стояке ХВС №1. Поскольку поступления воды из трубы ХВС стояка № 1 не было, неустановленное лицо не произвело закрытие сливного крана обратно. **Не закрытие крана, как минимум, говорит об отсутствии квалификации в части сантехники этого неустановленного лица, потому как человек, который мало-мальски работает с сантехникой, всегда закроет кран. Или же вариант целенаправленного совершения правонарушения-диверсии.**

Несмотря на то, что КГУП «Приморский водоканал» и заявил об отключении воды 04.10.23, фактически вода в дом поступала, но со значительным снижением давления и доходила примерно только до середины дома. Вода на верхние этажи (9-15 этажи) подается через розлив воды, который находится на 16-этаже.

27

Поэтому, у собственников нижних этажей, 04.10.23 вода продолжала поступать весь день, но с ослабленным давлением, а у собственников верхних этажей вода прекратила поступать полностью уже с утра 04.10.23 по той же причине, ввиду падения давления в трубопроводе.

Ориентировочно в 19:40 часов 04.10.23, раньше заявленного времени, КГУП «Приморский водоканал» возобновил подачу ХВС в районе и в доме с обычным давлением, и при подаче холодной воды, начало происходить заливание, потому как сбросной кран стояка № 1 ХВС на 16-м этаже на тот момент оказался открытым **неустановленным лицом.**

В доме с 27.09.2023г. по 20.10.2023 г. подрядчиком ИП Рахимовым проводились работы по замене магистрального стояка горячего водоснабжения с технического помещения №№ 1,2 2-го цокольного этажа, которые проходят вне квартир, через подъезды №1 и № 2 до 16-го технического этажа.

Вход на технический этаж № 16 конструктивно расположен только через подъезд № 1, через помещения под литерами «I» и «II» 16-го этажа. Стояк ХГВС № 1 находится слева от выхода из помещения под литером «II» при входе в помещение под литером «III». В этом месте никакие работы не производились.

При проведении работ, дверь с лестничного марша, ведущая на тех этаж № 16, была открыта в течение всего рабочего дня. Подрядчик проводил работы как в подъездах (замена труб), так и на этаже № 16 в помещениях «VI» и «XVIII». 04.10.2023г. на техническом этаже № 16 подрядчик проводил работы по замене магистрального стояка

ГВС в подъезде № 2, и в помещении под литером «XVIII» 16-го технического этажа, где происходит соединение с трубами ГВС, идущим к стоякам квартир 2ого подъезда.

04.10.2023г. в 19:20 часов подрядчик закончил работы, закрыл дверь и сдал ключи вахтеру. Ориентировочно в 19:40 КГУП «Приморский водоканал» возобновил подачу ХВС в доме.

В доме имеется тринадцать стояков ХГВС, которые проходят через квартиры и имеют нумерацию с 1 по 13. Верхний розлив находится на техническом этаже № 16. Никаких ремонтных работ ни со стояком ХВС № 1, ни с каким-либо еще из 13 стояков ХГВС со стороны ТСЖ «Гармония» в известный период не проводилась, ввиду отсутствия какой-либо необходимости.

Работники ТСЖ регулярно осматривает сети в технических помещениях, никаких замечаний по работе технического оборудования не было выявлено.

Со слов вахтера 04.10.2023 г. в 1 подъезд посторонние лица не проникали. Соответственно, можно сделать вывод о том, что открыть кран ХВС мог любой, недобросовестный гражданин, **не обладающей квалификацией и знанием сантехники**, проживающий в 1-м подъезде.

Однако на этом история не закончилась.

2 февраля 2024 года в 12–00 часов Инженер МКД совместно с сантехником производила очередной ежемесячный осмотр технических помещений №№ 1,2 и технического помещения на 16 этаже. При осмотре тех помещения на 16 этаже были обнаружены открытые вентили на сбросных кранах на 4-х стояках второго подъезда №№ 10,11,12,13 горячего водоснабжения. Ранее, после 04 октября 2023, на всех сбросных кранах всех стояков ХГВС были установлены заглушки в качестве дополнительной меры безопасности. Именно наличие заглушек на кранах не позволило случиться заливанию технического этажа № 16, и ниже жилых помещений в момент открытия кранов неизвестным лицом (ПОВТОРНО). Наиболее возможное объяснение случившемуся это проникновение постороннего человека в тех помещение на 16 этаж, при наличии дубликата ключей, с осознанной целью организовать диверсию, путём открытия вентилей на сбросных клапанах на стояках ГВС второго подъезда. Данное лицо не смогло этого сделать, потому, как не ожидало, что после 04 октября все сбросные краны были дополнительно закрыты заглушками. Поскольку заглушки были притянуты сантехником ещё и ключом, то неизвестное лицо (вероятно не было готово к этому) не смогло открыть заглушки вручную, оставив краны открытыми, А ВЫХОД ВОДЫ БЫЛ СДЕРЖАН ИМЕННО ЭТИМИ ЗАГЛУШКАМИ.

Если с 27.09.2023г. по 20.10.2023г проводились работы по замене стояков горячего водоснабжения во втором подъезде, то после 20.10.2023г. в вышеуказанном помещении никаких ремонтных работ не производилось.

Ключи от тех помещений №№ 1,2 и тех помещения на 16 этаже имеются на вахте и в офисе ТСЖ «Гармония». В целях мониторинга состояния общедомовых сетей и другого имущества дома, ежемесячно инженером, совместно с сантехником,

производится осмотр тех помещений №№ 1,2 и тех помещения на 16 этаже. Все вентиля были закрыты, течей за истекший период не обнаружено.

Было написано заявление в полицию за исх.975 от 12.02.2024.

Был также заменён замок на тех этаже 16. И данная замена, как и замена замка на кровлю, далеко не первая в доме.

12) По детской площадке

Некоторые недобросовестные собственники распускают слухи, с одной стороны, что на финансирование детской площадки было взяты средства у города, а другие, что собственникам выставили счета по её обустройству.

Как говорил известный мерзавец доктор Геббельс, чем сильнее ложь, тем быстрее в неё поверят. Так что последователей этого негодяя хватает и у нас, к огромному сожалению.

Правда в том, что детская площадка, включая ограждение на площадке, дорожка, вся зелень внутри и вокруг (за исключение одного старого дерева), песочница, карусель, спортивный комплекс — это всё сделано за счёт доходов! А последний комплекс с футбольными воротами и кольцом, это грант на 90 тыс. рублей от города за занятое место. Сертификат висит на доске объявлений. Для одного одарённого дезинформатора, о ком уже шла речь в информации для собственников, сообщаю, что грант от города — это НЕ ДЕНЬГИ, это только сертификат, на который можно выбрать тот или иной спортивный комплекс в пределах суммы, указанной в сертификате. Что мы и сделали. А "обналичка" сертификата, так это, полагаю из опыта деятельности этого дезинформатора. Так что это ЕГО опыт, поэтому и судит по нему, а по-другому ЕГО ум не способен!

29

Так было в 2010 году



Так стало в 2024 году



30

13) По рыночной стоимости наших квартир и насколько влияют положительные изменения, которые были в доме сделаны за все эти годы.

А напрямую влияют. Когда собственник покупает квартиру он смотрит на место положение дома, инфраструктуру, придомовую территорию, состояние дома, детскую площадку.

И если посмотреть на продажные объявления, то мы видим там самые высочайшие характеристики квартир нашего дома, которые на продаже. И не стоит лукавить, кривить

душой, если все перечисленные факторы не влияют на стоимость квартир. Многое из того, что сделано в доме входит в перечень характеристик дома, когда собственники выставляют квартиры на продажу. И это правильно! Однако не секрет, что ряд собственников регулярно очерняет работы, проведённые в доме за годы.

14) По правлению

- Слаженная работа правления позволяла решать многие жизненно важные вопросы дома своевременно, с конечным результатом, а также выполнять решения Общих собраний.
Хочется отметить с благодарностью всех членов правления без исключения.
Все заседания Правления, проходили только в вечернее время.
- Кроме времени заседаний правления, члены правления также регулярно выполняли поручения и в другое свое личное время.

В доме создана система управления хозяйствования. Сформированы устойчивые многолетние взаимоотношения с подрядчиками, которые оказывают дому (нам) целый ряд услуг, а также очень внимательно относятся ко всем требованиям и претензиям со стороны ТСЖ, которое представляет правление.

Сформирован устойчивый доход в ТСЖ, который позволил решить многие задачи без дополнительных сборов с собственников.

Правление выражает искреннюю признательность всем собственникам в доме, которые поддерживали правление активным участием в собраниях, доверием, которое выражалось при голосовании по вопросам полномочий правления, за добрые слова, которые многие высказывали членам правления при личных встречах в доме в течение всего времени. Такое отношение друг к другу действительно важно и необходимо.

Однако этого крайне мало, нужно чтобы и другие собственники принимали самое активное участие в жизни дома, где конечной целью является создание максимально комфортных и безопасных условий ПРОЖИВАНИЯ САМИХ ЖЕ СОБСТВЕННИКОВ И ЧЛЕНОВ ИХ СЕМЕЙ.

Всем собственникам нужно осознать простую истину — это наш дом, и как мы обустроим жизнь в нём, так и будем жить. Очень многое зависит от позиции каждого собственника в доме, его отношения к дому как единому целому, которое можно беречь и улучшать только вместе с другими собственниками.

14) По работе обслуживающего персонала

В феврале 2021 года ООО «УК Стандарт» направило в ТСЖ уведомление о расторжении договора обслуживания. Причину, которую они заявили, это низкая заработная плата и невозможность подобрать нужный квалифицированный персонал для обслуживания нашего дома. Полагаем, что, если в этом была определённая правда, но усиленная также другими событиями. А именно незадолго до этого была аварийная ситуация, когда один из собственников нежилых помещений пострадал от залива. УК испугалось ответственности, потому как стареющие сети, и как следствие возможные порывы на них, вытекающая ответственность, не устраивала их, тем более больших денег он на нашем доме не зарабатывали, однако спрос за работу с них от ТСЖ и собственников был большой.

Была выбрана еще одна обслуживающая компания УК «Региональный сервис» с февраля 2021 г., которая очень здорово себя хвалила и сбежала по тем же причинам (состояние сетей и нежелание иметь ответственность) уже в сентябре 2021.

Поэтому с того момента дом находится полностью на самостоятельном управлении. Однако именно с этого момента мы начали менять сети, и была проведена огромная работа в этом направлении. Об этом было уже сказано.

За это период был подобран новый персонал, который выполняет свою работу, в целом, очень ответственно.

15) По платежам и годовым отчётам

Годовые финансовые отчёт за все годы можно найти на сайте ТСЖ и ГИС ЖКХ РУ.

Все платежи со стороны ТСЖ в адрес ресурсоснабжающих организаций, подрядчиков производились всегда в полной мере, однако становится затруднительным производить их своевременно, ввиду постоянных долгов со стороны собственников дома.

Постоянный ежемесячный долг собственников колеблется от 500 тыс. до 900 тыс. рублей.

Причем подавляющее большинство собственников оплачивает расходы ТСЖ своевременно, однако, на протяжении многих лет, одни и те же собственники (около 20) являются постоянными и большими должниками, особенно следующие кв : 18, 19, 29, 54, 56, 78, 97, Дурицкая Н., где долг отдельных собственников доходит до 30-70 тыс. рублей и более. Другими словами, часть собственников дома, постоянно финансируется за счет большинства, что является несправедливым и неправильным.

Кроме этого, необходимо учесть абсолютно всем собственникам важность своевременных оплат, согласно выставленным квитанций до 10 числа каждого месяца, в противном случае происходит задержка оплаты со стороны ТСЖ и выставление пени со стороны ресурс снабжающих организаций.

Очевидно, что задержка оплат со стороны собственников недопустима, а при её возникновении начисляется пеня всем должникам, как того требует ГК и ЖК РФ. Кроме этого, на собственников, которые регулярно являются должниками перед ТСЖ в течение нескольких месяцев, т. е. перед остальными собственниками, приходится подавать судебные иски на принудительное возмещение расходов ТСЖ.

Все собственники должны понимать, что ТСЖ –это не управляющая компания, существующая отдельно от дома, а это всем мы - собственники дома, и если какой-то собственник не сдал данные (показания) о своих расходах, то эти расходы ложатся на соседей по дому. Во всяком случае до тех пока эти потери не будут выявлены и переадресованы тому, кто и произвёл это потребление.

Всем собственникам нужно понять важность аккуратной и своевременной подачи показаний индивидуальных счётчиков, и необходимость использование обслуживающего персонала в первую очередь для работы по благоустройству дома в интересах всех нас, а не для поиска потерь, в связи с не поданными показаниями, перерасчётами, напоминаниями и т. д.

К сожалению, собственники очень слабо используют возможность подачи показаний счётчиков по электронной почте несмотря на то, что были высланы как

образец заполнения, так и чистый бланк для заполнения показаний счётчиков в электронном виде.

В целях как удобства для собственников, так и для своевременного сбора средств для погашения услуг подрядчикам, для собственников организованы все возможности для оплаты коммунальных услуг, а именно:

-через "Сбербанк онлайн"

-через банки, с использованием штрих-кода

Фактически созданы условия и возможности 24-часовой оплаты услуг ТСЖ, находясь в любой точке нашей страны. Однако не все собственники пользуются этим и немалое количество собственников

оплачивают квитанции или в конце месяца, или через месяц-два, после получения квитанций, что крайне затрудняет своевременное совершение платежей со стороны ТСЖ ресурсным организациям и подрядчикам услуг со стороны ТСЖ.

Собственникам нужно сделать верные выводы и исправлять свои ошибки, повышать персональную ответственность за наш общий дом, а кто не хочет этого понимать, кто считает, что долг за услуги перед ТСЖ, (т.е. перед всеми нами, другими собственниками) это норма - пусть тогда несёт ответственность перед остальными собственниками дома в виде оплаты пени, а с наиболее злостных неплательщиков необходимо взыскивать долги в судебном порядке.

17) Правление видит основные следующие задачи на ближайшее время:

17.1) Работа по всем 24 судебным искам

17.2) Проведение работ по ремонту, согласно уже ранее принятых решений на общем собрании членов ТСЖ, и собственников дома, а также

Принятые

- продолжение ремонта входных групп в жилые подъезды согласно проектов и представленной ранее визуализации
- замена 10 магистральных стояков ХГВС, которые проходят в квартирах собственников
- косметический ремонт лифтовых кабин с частичной модернизацией (видео, свет, вентиляция)

Планируемые:

- ремонт кровли и архитектурных излишеств
- устранение неправильного размещения канализационных стояков на 16 этаже
- вынос 2-х гидрантов из личных помещений ООО «Планета упаковки и Явтушенко В.Н. и монтаж их в местах общего пользования, а именно на лестничных маршах разных этажей, с тем чтобы обеспечить доступ к гидрантам со стороны собственников нежилых помещений подъезда № 3 и других, которые находятся в первом цокольном этаже.

- оценка состояние трубопровода и при необходимости работы по замене (ремонт) сетей пожаротушения
- оценка и при необходимости работы по замене (ремонт) сетей отопления
- восстановление документации по дому
- модернизация системы общедомовой вентиляции, как вариант с установкой дефлекторов на каждой вентиляционной шахте на кровле
- работы по благоустройству и озеленению придомовой территории
- монтаж вентиляции в техническом помещении № 2
- накопление средств на замену лифтового оборудования

18) По системе пожаротушения в доме

Система пожаротушения, сигнализация и дымоудаления в доме была полностью восстановлена в 2017 г. Был произведён полный демонтаж старого оборудования и установлено новое оборудование. Все лифты были подключены к системе, что приводит к автоматическому спуску кабин на первый этаж в момент срабатывания сигнализации. В то же время система дымоудаления не могла быть запущена в действие до конца 2018 г, поскольку в коробах дымоудаления провайдеры «Ростелеком», «Владлинк», «Альянс», «Подряд» полностью или частично незаконно проложили свои сети еще в 2005-2006 гг. Начиная с 2015 года, правление неоднократно обращалось к данным провайдерам с требованием о переносе сетей и согласовании договора с планом размещений новых сетей. После настойчивой и постоянной работы в течение 3 лет в итоге все провайдеры выполнили требования ТСЖ.

До конца 2018 года еще шёл процесс переноса сетей провайдеров. Последние провода провайдеров были извлечены из шахт дымоудаления в начале 2019 года. В результате ТСЖ запустило систему дымоудаления.

На 15 этаже 1-го подъезда необходимо демонтировать застекление на лоджии, поскольку лоджии ведут к незадымляемым лестничным пролётам.

Наличие не устранённых замечаний МЧС может привести еще к одному большому штрафу со стороны МЧС.

19) В целях исполнения Постановления Правительства N 731 от 23 сентября 2010 г. о раскрытии информации было сделано следующее:

размещена необходимая информация о ТСЖ на сайтах

<https://www.reformagkh.ru/>, ГИС, администрации г. Владивосток

Кроме этого, был создан свой сайт ТСЖ- **<http://garmoniya-54.ru/>**

За истекший период со стороны Краевой Администрации, а также городской прокуратуры проводились проверки ТСЖ по исполнению этого Постановления.

В результате данных проверок контролирующими органами подтверждена полнота размещения необходимой информации на публичных ресурсах.

Касательно сайта ТСЖ, необходимо участие собственников дома для того, чтобы улучшить сайт ТСЖ, как внешне, так тематически, наполнить большим содержанием, которое будет востребовано большинством собственников дома и станет удобным, необходимым ресурсом для пользования собственниками. Для этого этот сайт и создавался.

20) По благоустройству дома и придомовой территории и другие предложения

Очень важно, чтобы собственники сами проявили интерес к благоустройству на придомовой территории, само организовались, проявили инициативу и совместно с правлением наметили план мероприятий, например:

-На детской площадке размещены игровые формы для маленьких детей, установлена новая песочница, установлены навесы над скамейками, песочницей. В дополнение можно установить и теннисный стол, тренажёры, чтобы сделать площадку еще более привлекательной, удобной для отдыха, как для малышей, подростков так и для взрослых.

Нужны инициативы от самих собственников, которые могли бы предложить идеи, оформить план-проект, обосновать его, представить собственникам для рассмотрения.

21) По алгоритму принятия решений Высшим органом самоуправления ТСЖ - 35 Общим собранием.

Некоторые собственники обращаются с предложениями, которые ясны по замыслу, но абсолютно не изложены в той форме, в которой они могли бы быть поставлены на голосование. Тут нужно понимать, что каждый собственник должен самостоятельно сформировать в ясной и чёткой форме предложение(я), которое(вые) могли бы быть поставлены на голосование на общем собрании.

Дальше:

-Сформированное в ясной и чёткой форме предложение ставится на голосование перед собранием. Если есть необходимость, инициатор предложения также дает комментарии, полное обоснование к поставленным вопросам, в том числе и финансовым, т. е. определяется источник и период финансирования, если данный вопрос связан с выполнением какого-либо проекта в доме.

-Собственник вправе поставить вопросы и провести собрание с повесткой, которую он сам формирует. Правление, счетная комиссия ТСЖ окажут помощь в подготовке и проведении собрания.

-Проводится Общее собрание в полном соответствии с ЖК РФ и Уставом ТСЖ.

Иногда собственники всё же пишут заявление на имя правления с просьбой включить их вопрос, который заранее противоречит ЖК, или же само предложение поставлено в такой нелепой форме, что ставить на голосование его просто невозможно. На просьбу правления сформулировать предложение чётко и ясно, звучит ответ, что, мол, возьмите и сформулируйте как вам нравится. В то же время помочь любому собственнику в формулировании вопроса Правление не отказывается. Кроме того, правление может также рассмотреть возможность включить те или иные предложения собственников на ближайшие общие собрания.

Правление ТСЖ «Гармония»
октябрь-ноябрь 2024 г.
г. Владивосток